

# Erste Gespräche mit der Deutschen Annington

**N**achdem die Deutsche Annington dem Mieterverein Aachen mehrere Ordner zur Nebenkostenabrechnung zugesandt hatte wurde Anfang Juli ein gemeinsames Gespräch von Vertretern des Mietervereins und der Deutschen Annington durchgeführt. Hierbei war die Deutsche Annington mit drei Vertretern anwesend. Im Rahmen eines mehr als zweistündigen Gesprächs wurden verschiedene Probleme der Vergangenheit besprochen.

Frank Hilbig als Vertreter der Deutschen Annington hat die Nebenkostensituation und die Nebenkostenpositionen erläutert und versucht darzustellen. Cornelia Schmidt und der Geschäftsführer Hans Knops als Vertreter des Mietervereins haben den Standpunkt der Mietervertreter nochmal klargemacht.

Hierbei wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass verschiedene Entscheidungen aus der nahen Vergangenheit durch das Amtsgericht Aachen die Rechtsauffassung des Mietervereins mehrfach bestätigt haben. So ist mit dem Aktenzeichen 111 C 150/10 vom 15. Juni 2010 nochmal durch das Amtsgericht bestätigt worden, dass die Nebenkostenabrechnungen in der derzeitigen Form keineswegs als ordnungsgemäß zu betrachten sind.

Ungeachtet dessen besteht weiterhin die Gefahr, dass es erneut zu verschiedenen gerichtlichen Verfahren kommen wird.

Die Deutsche Annington hat Vorschläge gemacht, inwieweit der bisher geführte Schriftverkehr gegebenenfalls

im Interesse der Mieter schneller durchgeführt werden kann. Es bleibt abzuwarten, ob die im Rahmen des Gesprächs gemachten Zusagen tatsächlich durch den Wohnkonzern eingehalten werden.

Die Mietervertreter haben nochmal klargemacht, dass aufgrund der übersandten Akten sowie der Darstellung weiterer Schriftverkehr geführt werden muss. Nach der derzeitigen Auffassung des Vereins sind die Betriebskostenabrechnungen für das Objekt Preuswald nicht als ordnungsgemäß zu betrachten. Insoweit wird weiter im Interesse aller Mieter Schriftverkehr notwendig sein. Viele Mitglieder haben zwischenzeitlich Mahnungen erhalten. Auf diesen Missstand hat der Verein nochmal hingewiesen, da er der Auffassung ist, dass es wohl ausreichend sein sollte, dass die Interessenvertretung ausschließlich über den Mieterverein erfolgt. Für zusätzliche Mahnungen und Einzugsermächtigungen besteht somit kein Anlass.

Frank Hilbig hat zugesichert, dass gegebenenfalls diese unnötigen Auswüchse eingestellt werden. Auch dies bleibt abzuwarten.

Der Verein setzt alle Mitglieder davon in Kenntnis, dass er sie selbstverständlich direkt informiert, sollte in ihrer Nebenkostenangelegenheit eine Besprechung notwendig sein. So erhalten alle Mitglieder in den nächsten Wochen untermittelbar entsprechende Informationen.

Durch die Deutsche Annington wurden dem Mieterverein auch bestimmte Kontakttelefonnummern benannt, in denen es

möglich sein soll, in akuten Ausnahmefällen schnelle Hilfe zu erhalten.

Das Gespräch wurde in einer guten sachlichen Atmosphäre geführt. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass beide Gesprächspartner an ihren bisherigen Auffassungen festhalten. Die Vertreter der Deutschen Annington haben erklärt, dass intern Maßnahmen ergriffen worden seien, die zu einer Verbesserung der Kommunikation mit den Mietern als ihre Kunden führen sollten.

Der Verein bittet seine Mitglieder insoweit, ihn davon in Kenntnis zu setzen, ob dies tatsächlich der Fall ist. Auch be-

steht die Möglichkeit, kostenfrei mit der Deutschen Annington unter der Telefonnummer 08 00/46 00 70 00 Kontakt aufzunehmen.

Der Verein bittet, über entsprechende Erfahrungen den jeweiligen Sachbearbeiter des Mietervereins zu informieren.

Leider konnten die umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten im Preuswald nicht ausführlich besprochen werden. Der Verein bittet die Mitglieder, den Zustand des von ihnen bewohnten Hauses gegebenenfalls fotografisch festzuhalten, um insoweit Argumentationsunterstützung im Rahmen etwaiger Erhöhungen zu haben.

Die Mieter werden nach den Sommerferien entsprechende Informationen durch die Geschäftsstelle und die jeweiligen Sachbearbeiter erhalten. Es ist davon auszugehen, dass das Thema Deutsche Annington noch lange die Mieter und den Mieterverein beschäftigen werden. ■

## Mietspiegel

Bereits in der MieterZeitung Juni 2010 hat der Mieterverein Aachen darauf hingewiesen, dass die Mietspiegelverhandlungen über den neuen Mietspiegel der Stadt Aachen im Herbst des Jahres anstehen.

Der Verein möchte nochmal daran erinnern, dass es wichtig ist, dass viele Informationen über die derzeitige Mietsituation erhoben werden.

Die Datenerfassung wird durch den Fachbereich Wohnen der Stadt Aachen im Rahmen einer Mietpreisumfrage durchgeführt.

Die Erfassungsbögen sind in der Geschäftsstelle des Mietervereins erhältlich sowie über die Internetseite der Stadt Aachen Wohnungsamt und über die Internetseite des Vereins unter [www.mieterverein-aachen.de](http://www.mieterverein-aachen.de) abrufbar.

Der Verein bittet um rege Teilnahme und bedankt sich bei den Mitgliedern, die bereits hieran teilgenommen haben.

Das Semester 2010/2011 und der doppelte Abiturjahrgang stehen kurz bevor. Es besteht Gefahr, dass nicht ausreichend Wohnraum in Aachen für die Studierenden vorhanden ist.

Das nordrhein-westfälische Ministerium für Forschung und Technologie wirbt derzeitig damit, dass niemand befürchten muss, keinen Studienplatz zu erhalten, es seien ausreichend Wohnraum und ausreichende Studienplätze vorhanden.

Bekanntlich beginnen mit dem Jahre 2013 zwei Abiturjahrgänge mit dem Studium, so dass zu befürchten steht, dass erhebliche Engpässe auftreten.

Zwar wirbt die Broschüre des Ministeriums damit, dass zusätzliche Wohnplätze in den Studentenwohnheimen geschaffen werden, damit die Stu-

# Wohnen für Studenten

denten für die Dauer ihres Studiums ein bezahlbares Dach über dem Kopf haben. Jedoch ist eine Bedarfsanalyse erst im Zuge der Beratungen des Haushaltes 2011 vorgesehen, unabhängig von den zur Verfügung stehenden Mitteln im Haushalt. Derzeit gibt es keine Informationen über zusätzliche Landesmittel aus dem Ministerium.

Es bleibt insoweit abzuwarten, wie die neue Landesregierung die Mittel zur Verfügung stellt, um die strukturellen Probleme innerhalb der Universitätsstätten zu bewältigen.

Der Geschäftsführer des Studentenwerks Aachen, Dirk Reitz, befürchtet, dass es gege-

benenfalls zu erheblichen Engpässen aufgrund der eingeschränkten finanziellen Mittel kommt.

Die derzeitige Werbung des Ministeriums grenzt an Irreführung. Wenn die Mittel erst Ende dieses Jahres genehmigt werden, ist es zweifelhaft, dass bis zum Wintersemester 2013 die neuen Zimmer auch zur Verfügung stehen. Der Studierendenausschuss (AStA) hält dies für eine vertane Chance, den studentischen Wohnungsmarkt zu entlasten. Benedikt Biesemeyer, Projektleiter Wohnen aus dem Sozialreferat, weist darauf hin, dass schon jetzt die Wohnungen in Aachen nicht ausrei-

chen, um die neuen Studenten zu bezahlbaren Mieten unterzubringen. Wenn dann zwischen 2013 und 2014 noch bis zu 4.000 Wohnungen mehr benötigt werden, werde sich die Lage dramatisch zuspitzen.

Der Mieterschutzverein Aachen hat mit dem AStA der RWTH eine Kooperation für die Mietrechtsberatung getroffen. Ferner unterstützt er den AStA innerhalb der Öffentlichkeitsarbeit, um auf die besondere Situation der Studenten hinzuweisen.

Es ist festzustellen, dass die Mieten gerade für Studenten erheblich angestiegen sind. Auch hat die Verknappung von Wohnraum dazu geführt, dass Wohnungen angeboten werden, die sich in einem miserablen Zustand befinden. Gerade im Bereich des studentischen Wohnens sind Verschärfungen auch in der Vertragsgestaltung festzustellen.

Der Mieterverein Aachen wird somit den AStA sowie die Studenten unterstützen, dass ausreichend Druck entsteht, um verbesserte Wohnsituationen zu schaffen. Die Lage zum kommenden Wintersemester und die darauf folgenden Semester darf nicht wie in den vergangenen Jahren unterschätzt werden. Derzeit fehlt es insoweit an einem Wohnkonzept der Verantwortlichen.

Der Mieterschutzverein Aachen und der AStA planen in naher Zukunft gemeinsame Aktionen, um auf die Politiker und das Studentenwerk Druck auszuüben. Sie appellieren an alle Vermieter und potenzielle Vermieter, Wohnraum für Studenten anzubieten und zu schaffen.

Über die weiteren Aktionen wird der Verein selbstverständlich auch in der MieterZeitung berichten. ■

## Verbesserung der Wohnsituation

Die Stadt Aachen hat erhebliche Aktivitäten entfaltet, um eine Stadtteilkonferenz Preuswald durchzuführen. Innerhalb dieser Stadtteilkonferenz sollen die vor Ort tätigen Institutionen im Rahmen eines gemeinsamen Gespräches prüfen, inwieweit das Viertel freundlicher gestaltet werden kann und so zur Verbesserung der Wohnsituation aller 2.100 Bewohner beigetragen wird.

In den Aachener Nachrichten vom 6. Juli 2010 ist umfassend darauf hingewiesen worden, dass im Rahmen einer Stadtteilkonferenz Pläne erstellt werden sollen, die zur Verbesserung der Wohnsituation führen.

Der Mieterschutzverein Aachen ist nicht als Initiative hierzu eingeladen worden. Der Verein wird jedoch an die Stadt herantreten, um mehr Informationen über die Veranstaltung zu fordern.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit eine Verbesserung der Wohnsituation durch die Stadtteilkonferenz erwirkt wird.

Geplant ist, dass gegebenenfalls eine neue Art von Stadtteilbüro errichtet wird. Aufgrund der derzeitigen Kostensituation der Stadt ist es jedoch nicht möglich, im Rahmen des NRW-Programms „Soziale Stadt“ das Bürgerbüro zu fördern. Geplant ist jedoch, eine Anlaufstelle für Menschen vor Ort zu schaffen.

Für ein erfolgreiches Quartier-Management soll zudem ein selbst verwalteter Quartiersfonds von circa 2.000 Euro jährlich zur Verfügung gestellt werden.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit gegebenenfalls die Versprechen eingehalten werden und nach den Sommerferien ein kleines Ladenzentrum eröffnet wird. Besonders bleibt abzuwarten, inwieweit die Zusagen durch die Deutsche Annington für eine Verbesserung der Wohnsituation eingehalten werden.

Mieterschutzverein Aachen, Jakobstraße 64,  
52064 Aachen, Tel. 02 41/9 49 79-0. Verantwortlich  
für den Inhalt der Seiten 16-17: Hans Knops

# Mieterrechte werden gestärkt!

Am 7. Juli 2010 haben die Parteien SPD und Bündnis 90/Die Grünen ihren Entwurf für eine Koalitionsvereinbarung vorgelegt. Auf getrennten Parteitagungen haben SPD und Bündnis 90/Die Grünen der Vereinbarung zugestimmt.

## Kündigungsschutz soll verbessert werden

Im Koalitionsvertrag ist vorgesehen, dass die Kündigungssperrfristverordnung wieder eingeführt wird. Diese Verordnung befasst sich mit dem Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter nach der Umwandlung ihrer Wohnung in eine Eigentumswohnung. Immer dann, wenn ein Haus nicht als Einheit, sondern nur einzelne Wohnungen verkauft werden, entstehen dadurch sogenannte Eigentumswohnungen. Das Bundesrecht sieht vor, dass Mietern nach dieser Umwandlung drei Jahre lang nicht gekündigt werden kann, die sogenannte Kündigungssperrfrist.

Unter Rot-Grün in NRW gab es eine Verordnung, die diese Frist auf acht bis zehn Jahre verlängerte, wenn es in den jeweiligen Kommunen schwierig war, eine neue Wohnung zu finden. Die Regierung Rüttgers hatte diese Verordnung 2005 entgegen allen sozialen Beteuerungen ersatzlos abgeschafft.

Mit der neuen Regelung wird es wieder möglich sein, die Kündigungssperrfrist auf bis zu zehn Jahre zu verlängern.

## Kommunen sollen gestärkt werden

Um die Kommunen wieder in den Stand zu versetzen, aktiv den lokalen Wohnungsmarkt zu steuern, werden verschiedene Unterstützungsleistungen zugesagt. So soll die Zweckentfremdungsverordnung wieder in



**Harry Kurt Voigtsberger,**  
Minister für Wirtschaft, Energie,  
Bauen, Wohnen und Verkehr

Kraft gesetzt werden. Durch die ebenfalls von der CDU/FDP-Regierung abgeschaffte Zweckentfremdungsverordnung wird es den Kommunen ermöglicht, Eigentümer mit großen Leerständen durch Verfügungen zur Vermietung zu zwingen und ihnen bei Nichtbefolgung Bußgelder aufzuerlegen. Auch dem Verfall von Wohnungen kann so begegnet werden.

Im Koalitionsvertrag heißt es, weitere Instrumente zur Sicherung von Mietpreis- und Belegungsbindung sowie zur Stabilisierung von Wohnquartieren würden etabliert. Belegungsbindung bedeutet, dass Kommunen für bestimmte Wohnungen das Recht erhalten, diese mit Mieterinnen und Mietern zu belegen, die auf dem freien Wohnungsmarkt ansonsten keine Wohnung finden können.

## Schluss mit der Privatisierung von kommunalen Wohnungsunternehmen!

Die Koalitionsvereinbarung spricht sich ausdrücklich dagegen aus, kommunale Wohnungsunternehmen zum Zwe-

cke der Haushaltssanierung zu veräußern. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass unter der Minderheitsregierung von Rot-Grün auch die Kommunen im Haushaltssicherungskonzept keine Weisungen der Bezirksregierungen erhalten, ihre Wohnungsgesellschaften zu verkaufen. Vielmehr sollen diese Unternehmen gestärkt und bei ihrer wichtigen Aufgabe der Daseinsvorsorge in den Kommunen unterstützt werden.

## Grundrecht auf Wohnen wird geprüft

Die Koalition will prüfen lassen, ob und in welcher Form ein Recht auf gesundes und bezahlbares Wohnen in der Landesverfassung von Nordrhein-Westfalen verankert werden kann. Damit erfüllen die beiden Parteien ein weiteres Wahlversprechen.

Die Verankerung eines solchen Grundrechtes würde insbesondere für Menschen ohne festen Wohnsitz eine Verbesserung ihres rechtlichen Status bedeuten.

## Wohnungsbauförderung wird wieder Mietwohnraumförderung

Es ist eine Verschiebung des Schwerpunktes der Wohnungsbauförderung weg von der bisher im Vordergrund stehenden Eigenheimförderung hin zur massiven Förderung des Mietwohnungsbaus in Geschossbauten. Diese Verschiebung ist wegen der angespannten Wohnungsmärkte in der Rheinschleife und vielen Universitätsstädten im Land dringend notwendig und wurde vom Mieterbund NRW immer wieder gefordert. Ein kleiner Wermutstropfen liegt darin, dass es zukünftig kein eigenes Ministerium mehr für den Wohnungsbau gibt. Dieser Bereich wird eingegliedert

in ein neues „Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr“.

## Volumen der Wohnungsbauförderung noch unklar

Besonders kritisch betrachtet der Mieterbund NRW, dass noch unklar ist, wie hoch die Wohnraumförderung im Jahr 2011 ausfallen wird. Offenbar haben CDU und FDP in den letzten Jahren massiv die Substanz des revolutionierenden Wohnungsbaufonds verkleinert. Dies geschah durch Verlagerung von Belastungen aus dem Haushalt hin zu diesem Fonds und durch Abschöpfung der Überschüsse. Erst nach einem „Kassensturz“ wird hier Klarheit herrschen. Allerdings wird sich der Mieterbund massiv dafür einsetzen, dass eine Förderung auf bisherigem Niveau erhalten bleibt – notfalls durch zusätzlichen Einsatz von Haushaltsmitteln. Die Aufgaben der Wohnungsbauförderung sind zu vielfältig und zu wichtig, um an dieser Stelle zu sparen.

## Fazit

Insgesamt ist es erfreulich, dass es nach fünf Jahren Vernachlässigung der Mieterrechte und Ausverkauf von Zehntausenden von Mieterhaushalten an „Heuschrecken“ zumindest dem Koalitionsvertrag nach wieder in eine mieterfreundlichere Richtung in NRW geht. Dazu erklärt der Vorsitzende der Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen, Bernhard von Grünberg: „Wir werden aufmerksam darüber wachen, dass die Verabredungen auch eingehalten und in tatsächliche Gesetzesvorhaben umgesetzt werden.“